

# 民間分譲住宅の購買者分布と購買過程について

岡 野 清

## A Study on the Purchasing Distribution and Process of the Buyers of the Private Residential Buildings for Sale in Lot.

Kiyoshi OKANO

Nowadays the private residential buildings can provide housing at a moderate price, because of its common fixtures, equipments and site. So the demand for the buildings will increase gradually with a view to rationalizing modern Life. This study is on the examination of the purchasing distribution and process of the buyers of the private residential buildings for sale in lot.

住宅地の地価騰貴と都市人口の集中化が住宅地不足を呼び建物を高層化して土地占有率を下げて建物の区分所有に関する法律が施行され、従来の日本の住宅形態に一分野を拓いてから5年半になるが、東京の様な大都市には公団及民間（マンション、レジデンス、コートス、シャトー、メゾン、ハイツ、ハウス、ハイム、コーポ、コーポラス、ビレッジ、ビリジアン、アーバンライフ、パレス等と販売名は各社によってさまざまであるが）の分譲住宅がますます盛んである。この民間分譲住宅、形態の実態を調査し購買者、使用状況、住居意識とその推移等を観察したものであるが、ここでは紙数の都合で購買者の地理的分布と購買過程についての考察を行なった。

### 調査対照

埼玉県川口市にある極めて大衆的な民間分譲住宅で今後の調査と一貫性がある為、第1期分譲の昭和38年からの記録を対照にした。場所が国鉄西川口駅東口から徒歩10分、西川口東京駅間は京浜東北線で約30分のところにある。

ここは土地柄から言っても、デラックスな高級住宅と



図-1

### ●住宅概要

申込区分			棟数及び戸数
A型	9.5坪(7.9坪)	6畳3室 ダイニングキッチン水洗便所	2棟(1棟32室計64室)
B <sub>1</sub> 型	11.3坪(9.6坪)	6畳4.5室 ダイニングキッチン水洗便所	4棟(1棟24室計96室)
B <sub>2</sub> 型	11.2坪(9.5坪)	6畳4.5室 ダイニングキッチン水洗便所	
B <sub>3</sub> 型	13.3坪(11.6坪)	6畳4.5室 ダイニングキッチン水洗便所	
C <sub>1</sub> 型	15.6坪(13.5坪)	6畳6室 ダイニングキッチン水洗便所・風呂	1棟(1棟24室計24室)
C <sub>2</sub> 型	14.0坪(12.0坪)	6畳4.5室 ダイニングキッチン水洗便所・風呂	
C <sub>3</sub> 型	15.9坪(13.8坪)	6畳4.5室 ダイニングキッチン水洗便所・風呂	

図-2

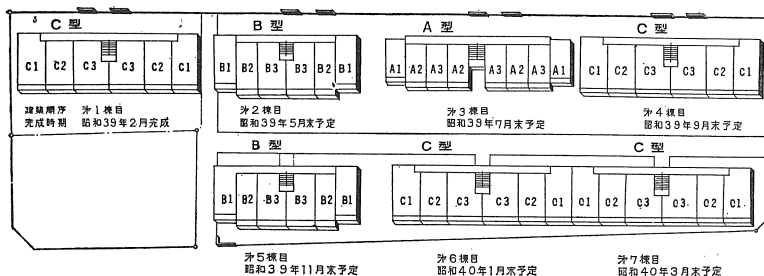


図-3

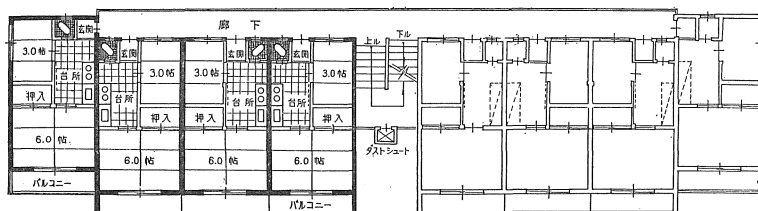
言うイメージはなく、地価も安く公団の分譲住宅と販売価格も近ずいている為、購買者は殆んどそれと同一層の人々が多く、決して特定階級を想像することはなく極めて一般的な住宅難時代に錯置すべき無尽蔵な層と考えられる。

販売方法別図の通りほぼ同規模のもの7種を順次直営

工事で完成させ乍ら販売した。従って販売期間が長く営業ロス、建築仮設費、工事費金利などが少なくて済み、販売価格をより大衆向に出来たと言う。

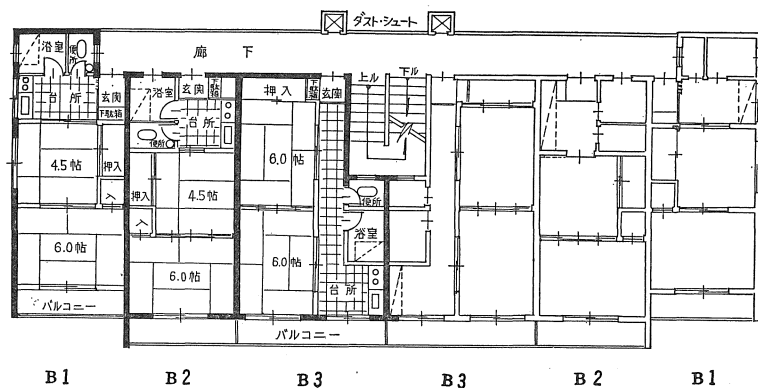
宣伝は新聞広告、電車中吊、ダイレクトメール、現地販売、個人紹介等によるものである。

A 型 平 面 図



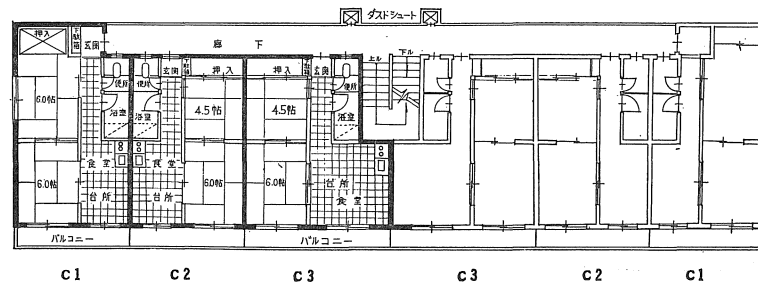
図—4

B 型 平 面 図



図—5

C 型 平 面 図



図—6

A 型 価 格 表

四階	No. 401 138万	No. 402 135万	No. 403 135万	No. 405 135万	No. 406 135万	No. 407 135万	No. 408 135万	No. 410 138万
三階	No. 301 145万	No. 302 142万	No. 303 142万	No. 305 142万	No. 306 142万	No. 307 142万	No. 308 142万	No. 310 145万
二階	No. 201 145万	No. 202 142万	No. 203 142万	No. 205 142万	No. 206 142万	No. 207 142万	No. 208 142万	No. 210 145万
一階	No. 101 145万	No. 102 142万	No. 103 142万	No. 105 142万	No. 106 142万	No. 107 142万	No. 108 142万	No. 110 145万
坪数	9.5	9.5	9.5	9.5	9.5	9.5	9.5	9.5

B 型 価 格 表

四階	No.401 184万	No.402 179万	No.403 213万	No.405 213万	No.406 179万	No.407 184万
三階	No.301 188万	No.302 183万	No.303 218万	No.305 218万	No.306 183万	No.307 188万
二階	No.201 188万	No.202 183万	No.203 218万	No.205 218万	No.206 183万	No.207 188万
一階	No.101 188万	No.102 183万	No.103 218万	No.105 218万	No.106 183万	No.107 188万
坪数	11.2	11.2	13.3	13.3	11.2	11.2
型	B1	B2	B3	B3	B2	B1

C 型 価 格 表

四階	No.401 245万	No.402 215万	No.403 244万	No.405 244万	No.406 215万	No.407 245万
三階	No.301 252万	No.302 221万	No.303 251万	No.305 251万	No.306 221万	No.307 252万
二階	No.201 252万	No.202 221万	No.203 251万	No.205 251万	No.206 221万	No.207 252万
一階	No.101 252万	No.102 221万	No.103 251万	No.105 251万	No.106 221万	No.107 252万
坪数	15.6	14.0	15.9	15.9	14.0	15.6
型	C1	C2	C3	C3	C2	C1

建物概要

所在地 埼玉県川口市青木町5丁目1221番地

延 坪 2,327坪

構 造 鉄筋コンクリート4階建 全7棟176戸

●外部仕上

外壁 防水モルタル刷引きガン吹付

建具 スチールサッシュ

●内部仕上

和室 タタミ、壁—プラスター、天井—ベニヤ杉桤貼。

台所 床—Pタイル、腰壁—ラワンオイルス

ティーン、壁—プラスター、天井—プラスター、一部吸音テックス貼。

玄関 鉄平石、壁、フローコート吹付。

便所 床—モザイクタイル、腰壁—3.6角タイル。

浴室 天井—耐水ベニヤ貼 V.P. 仕上。

設備概要

電 気 各室に蛍光灯照明及び埋込式コンセント設置  
ガ ス プロパン使用、都市ガス引込み可能（親ボンベより各戸に配管）

給 水 屋上水槽より各戸に自動給水、台所、浴室へ  
電 話 引込可能

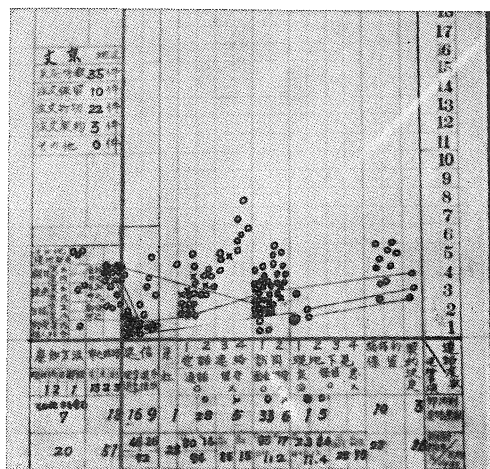
その他 換気扇C室に設置、A・B型換気口付、ダストシュート各階廊下に設置、流し台（ステンレス）ガス台付、暗渠排水

購買者の分布及購買過程の調査については申込、案内、連絡の課程毎に、対象者一人一人について記録カードを作成し、

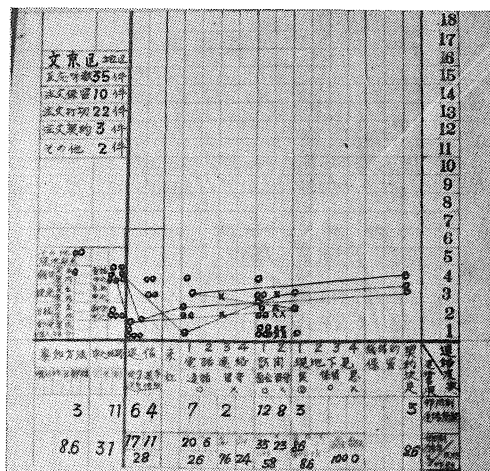
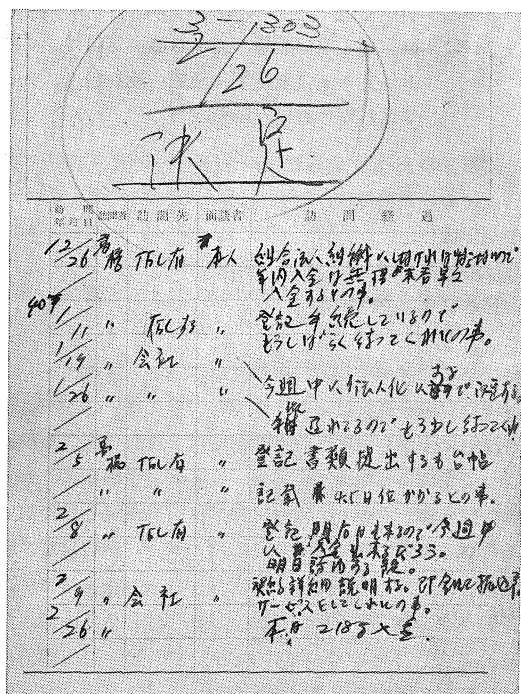
その都度記録した。第1期購買希望者を対象とした。連絡過程を、動向を追ってグラフに執ると次の様になる。

文京区を例にとると、申込経路については本社が中央区で近い為か電話による申込や問合せが多い。連絡度数を縦線に下から上にとると連絡回数を重ねる度に話が進行して現地下見を経て契約という順序が予想され、多くの○印記録が右上りとなって最後に契約決定となる筈であるが、実際にはそうでない場合が多く、契約者だけ初めからの行程を点線で結ぶと、あまり多くを連絡せずに契約決定をしている例が多い。（写—2）以下各区共、共通の現象と見受けられるので契約者及び保留者以外の行程は、現在の居住者の購買欲求や動向を探るに当たって不要となる為、これを割愛し、（写—3）契約者及保留者の動向のみを記録したものの大要を掲げる。（カードの一部不備があり現在居住者全員の動向を記すことが出来なかった）

姓 名	高橋 光夫	受付日	昭和 9 月 10 日
氏 名	宇原 啓	電 話	(東京市神田区) 7-186
住 所	代官町 1-7	勤務先	東京市内生活必需品組合 役 員
就 職	昭和 9 年 D.M. テレビラジオ	新 聞	週日毎日読売新聞 (D) 東経
希望	青年会議会、労働問題部、新聞部	通 期	定期
訪 問 年 月 日	昭和 9 年 10 月 10 日	訪 問 経 過	
10/10	馬会社 本人	水戸、水戸銀行の事	
10/20	" " "	金曜日の管内にこれのこと。	
10/25	" " "	相中にも関係。30日管内預	
10/28	" " "	石川管内、合議会の計画、折	
10/28	" " "	西へ行く予定	
10/28	馬会社 "	14日頃終結出来たこと。	
10/20	" " "	現在票議中のこと	
10/28	" 162 "	相中々々、終結した事。	
11/6	" " "	要議中に決した感あり分	
11/21	" " "	相中、水戸、河津、河津、河津	
11/21	" " "	水戸、河津、河津	
12/16	水戸、本人	石川管内、見ていること	
12/18	馬会社 本人	今週中に返すつもり。	
		B型 303希望、申込書等。	



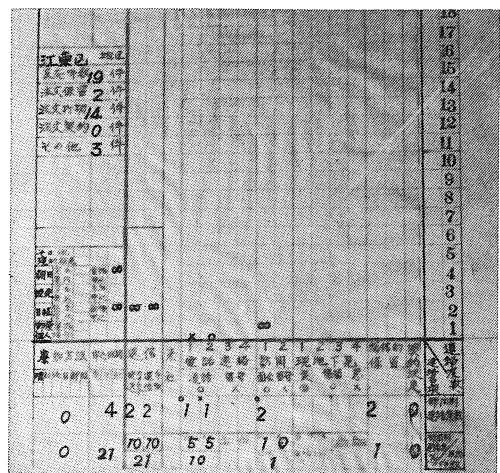
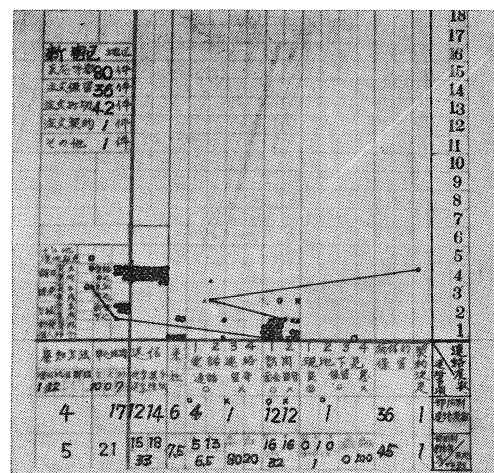
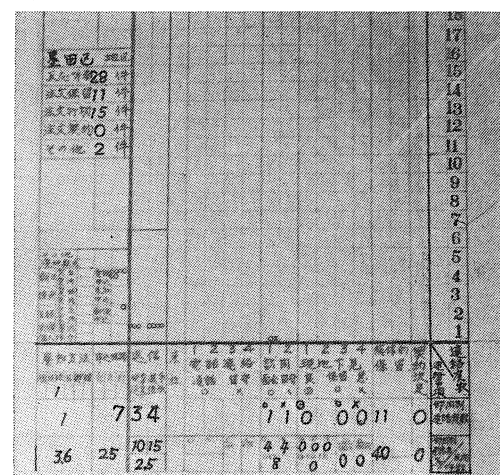
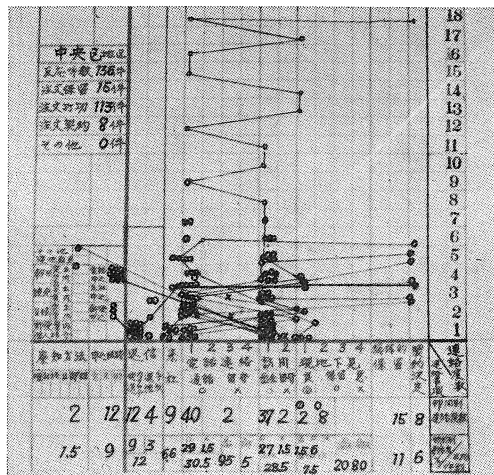
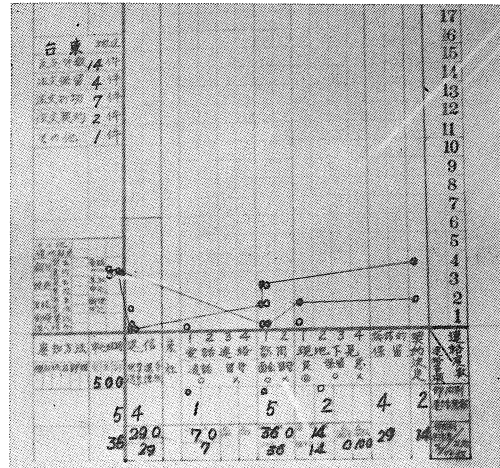
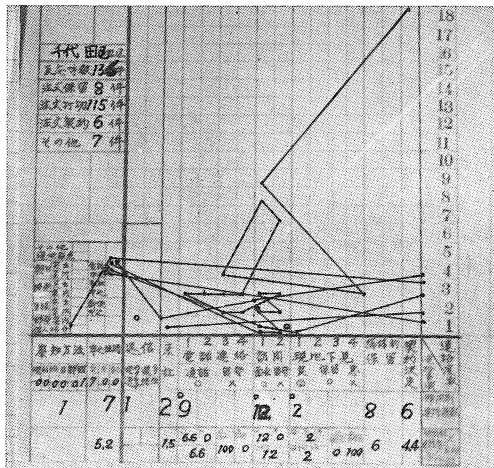
写—2



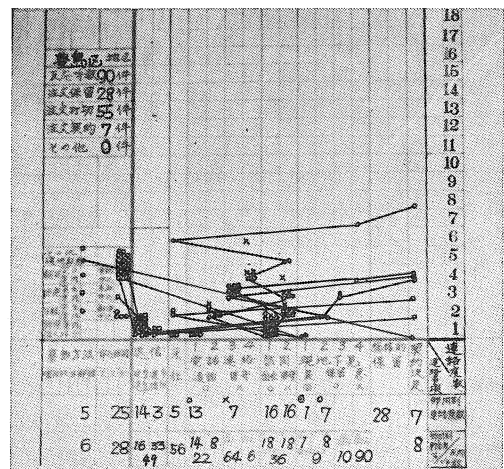
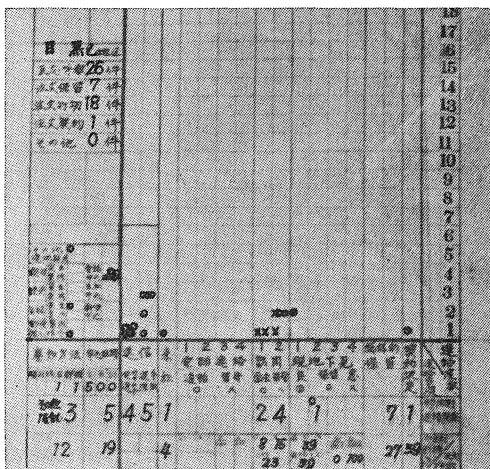
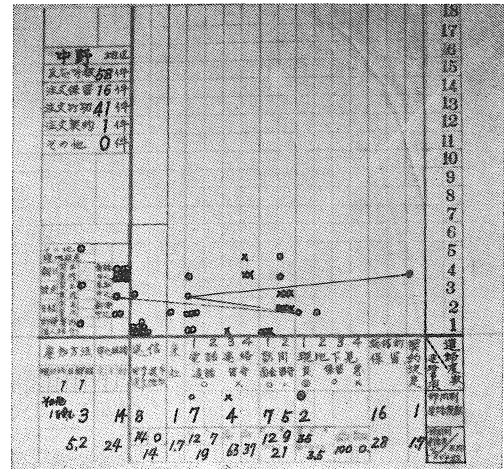
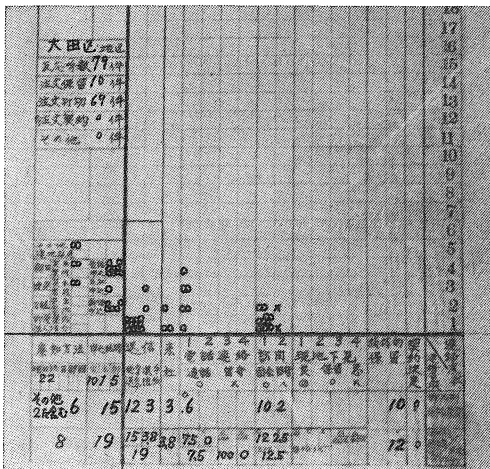
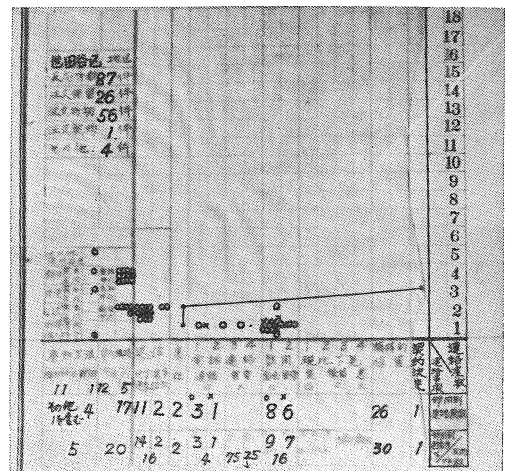
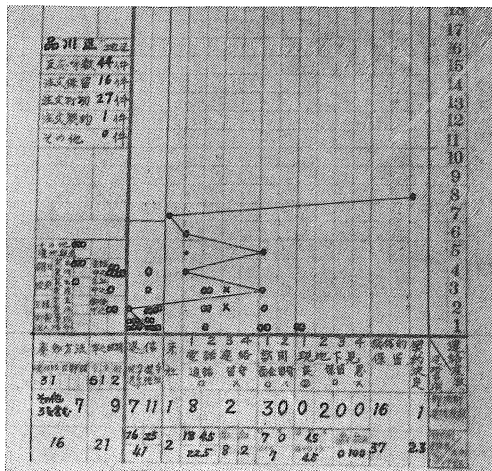
文京区文京区(写－２)を呼応者の全記録中注文契約した件数及びかなり購買の意志強く又必要を感じているもの、又は購買の可能性が大なるもの（以下注文保留 a）のみを選んで購買過程の径跡を記録したもの。写－４ 以下同じ。

写—3

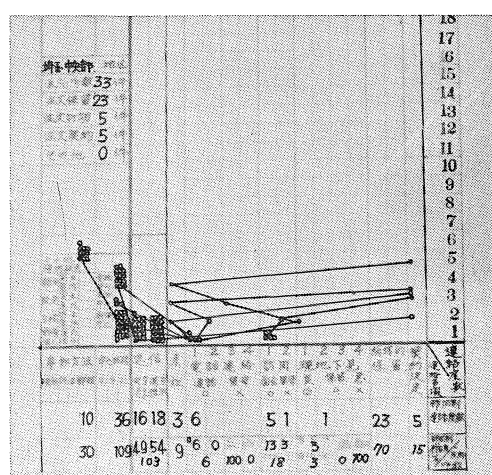
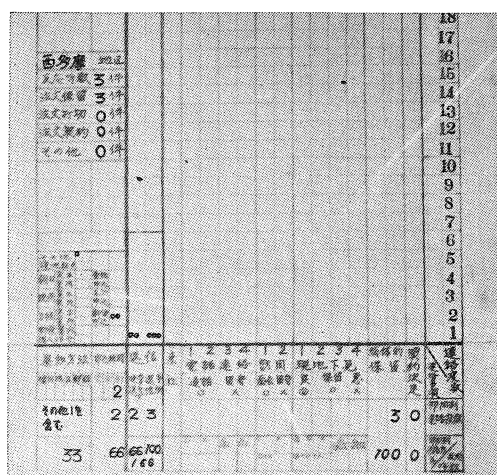
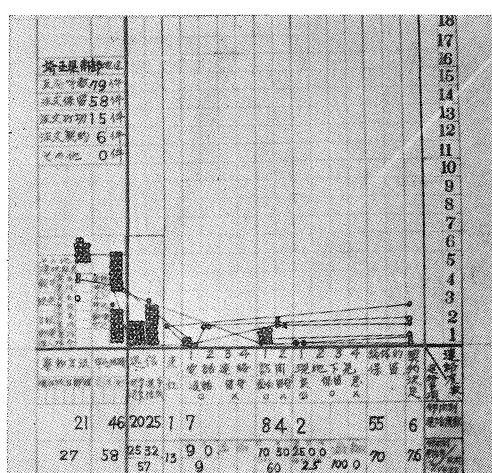
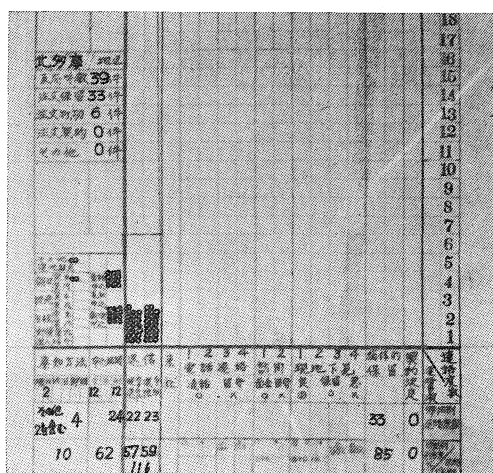
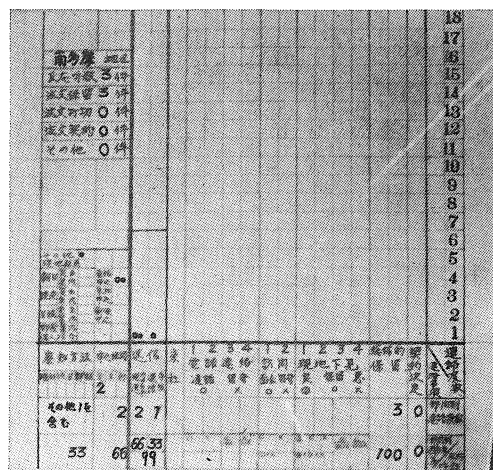
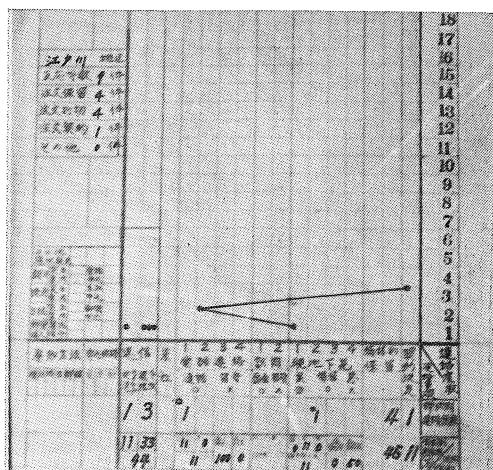
写—1



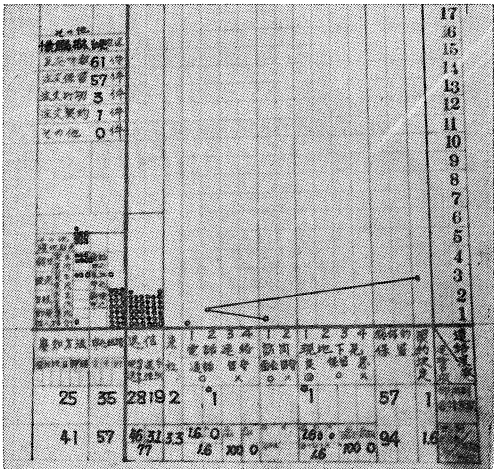
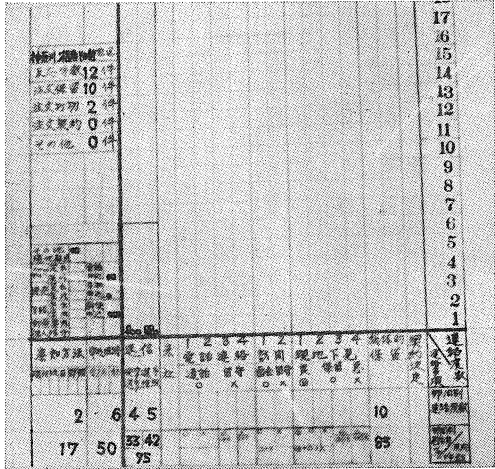
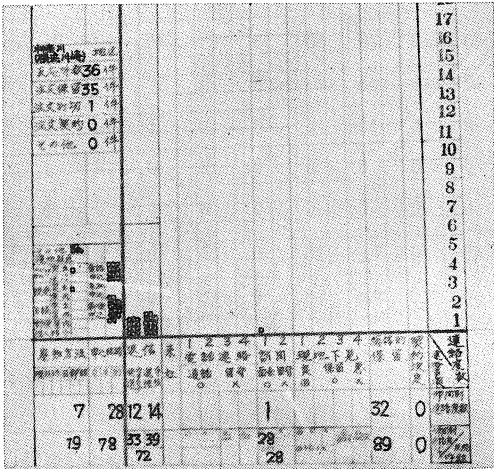
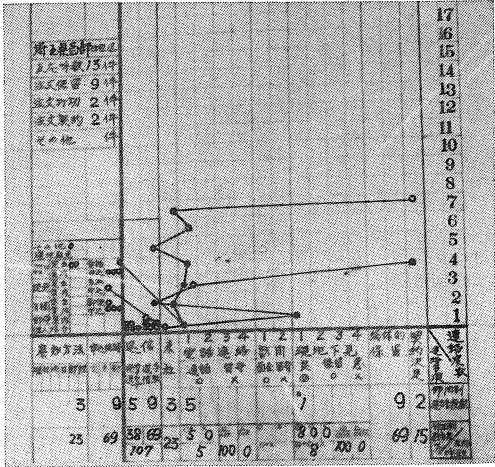
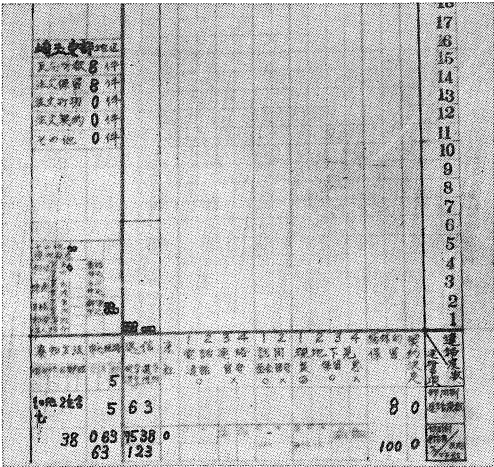












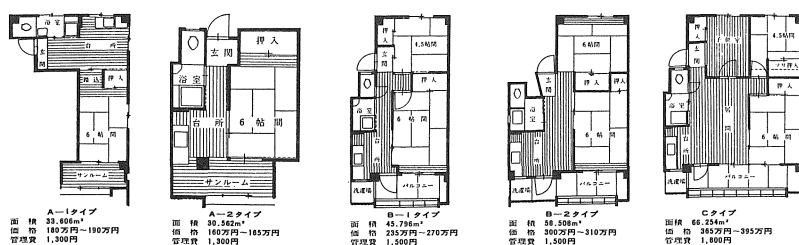
第 1 期 工 事 分 譲 販 売		都										内						
		千代田	中央	港	新宿	文京	台東	墨田	江東	品川	太田	目黒	渋谷	世田谷	杉並	中野	豊島	練馬
呼 応 件 数 n		136	136	94	80	35	14	28	19	44	79	26	42	87	78	58	90	33
注 文 保 留 a		8	15	28	36	10	4	11	2	16	10	7	2	26	4	16	28	10
出 文 打 切 b		115	113	58	42	22	7	15	14	27	69	18	38	56	66	41	55	23
注 文 契 約 c		6	8	5	1	3	2	0	0	1	1	1	2	1	2	1	7	0
そ の 他 D		7	0	3	1	0	1	2	3	0	0	0	0	4	6	0	0	0
契 約 率 (%)	c/n	4.4	6	5.5	1.3	8.6	14	0	0	2.3	0	4	5	1	2.5	1.7	7	0
	c/a+c	44	35	15	2.7	23	33	0	0	6	0	13	50	3.7	33	6	20	0
第 1 期 工 事 分 譲 販 売		都 内						都 下			埼 玉				神奈川		そ の 他	計
		板橋	北	荒川	足立	葛飾	江戸川	北多摩	南多摩	西多摩	南部	中央部	東部	西部	横川 浜崎	湘南・他		
呼 応 件 数 n		52	120	27	22	24	9	39	3	3	79	33	8	13	36	12	61	1620
注 文 保 留 a		4	10	3	19	13	4	33	3	3	58	23	8	9	35	10	57	525
注 文 打 切 b		41	94	22	3	9	4	6	0	0	15	5	0	2	1	2	3	986
況 文 契 約 c		4	9	2	0	2	1	0	0	0	6	5	0	2	0	0	1	72
そ の 他 D		3	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	37
契 約 率 (%)	c/n	8	7.5	7	0	8	11	0	0	0	7.6	15	0	15	0	0	1.6	平均 4.7%
	c/a+c	50	47	40	0	13	20	0	0	0	9.4	18	0	18	0	0	1.7	平均 12%

以上の契約者数分布及販売過程を総評すると契約者分布については、川口市に交通の便が最も強く影響していると考えられ近区が多く、京浜東北線を中心とした枝状に集まっている。北区の最も近い距離の9中央の8豊島の7地元の埼玉南部と千代田の6港、埼玉中央（高崎線沿線）の5の順と高線線、京浜東北線の一貫した線路沿いからの問合せも契約者も多く、距離的には近くても、足立、練馬区等反応や問合せはあるが、結局、契約は無い。又結果的にみて、契約者は3〜4回の連絡で決定して

いる例が圧倒的に多いにもかかわらず、保留者又は購買能力なし又は意志なしで打切と判定されたものの多くは、連絡回数もその割で多くなっている現象がある。

第2回目の工事の分譲販売についてもほぼ第1回目の傾向と同じ結果を得ているが、残念なことにカードの記録数が不足して、全部についてのデータが取れなかったが、大要は予想された通りの結果をみたので特徴のある様なものを掲げる。

第2期分譲販売各室平面図



第2期工事同一タイプ8号棟、9号棟各51戸 室割図、計 102戸

第 2 期 工 事 分 譲 販 売		都 内 23区																
		千代田	中央	港	新宿	文京	台東	墨田	江東	品川	大田	目黒	渋谷	世田谷	杉並	中野	豊島	練馬
呼 応 件 数 n		39	40	26	24	15	14	5	6	21	17	9	11	31	23	17	25	9
注 文 保 留 a		16	21	12	12	7	4	1	2	11	7	0	6	9	3	4	14	0
注 文 打 切 b		17	17	12	30	5	7	4	3	10	1	9	5	20	19	13	11	9
注 文 契 約 c		4	1	1	0	1	2	0	0	0	0	0	0	2	1	0	0	0
そ の 他 D		2	1	1	0	2	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
注文保留率	a/n	36	25	46	4	47	29	20	33	53	40	0	55	29	13	24	56	0
注文打切率	b/n	44	42	42	96	33	50	80	50	47	60	100	45	65	87	76	46	100
第 2 期 工 事 分 譲 販 売		都 内						都 下			埼 玉				神奈川		そ の 他	計
		板橋	北	荒川	足立	葛飾	江戸川	北多摩	南多摩	西多摩	南部	中央部	東部	西部	横川 浜崎	湘南・他		
呼 応 件 数 n		16	36	5	2	5	2	7	5	11	62	38	2	4	21	9	47	604
注 文 保 留 a		9	21	3	2	3	0	2	2	3	19	19	1	1	9	3	21	247
注 文 打 切 b		3	14	2	0	1	2	4	1	7	42	15	1	2	12	5	50	320
注 文 契 約 c		2	1	0	0	0	0	0	0	0	1	2	0	0	0	0	0	18
そ の 他 d		2	0	0	0	1	0	1	2	1	0	2	0	1	0	1	6	19
注文保留率	a/n	56	58	60	100	60	0	29	40	27	31	50	50	25	43	33	68	平均41%
注文打切率	b/n	19	39	40	0	20	100	57	0	67	69	39	50	50	57	56	32	平均53%

